**МАВЗУ: Уй-жой масалалари билан боғлиқ оммавий-ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган низолар бўйича суд амалиёти.**

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 55-моддаси   
ва Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий суд ишларини юритиш тўғрисидаги кодекси 4-моддасига мувофиқ, манфаатдор шахс, қонунда назарда тутилган ҳолларда эса, прокурор, шунингдек, бошқа шахслар ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилишга ваколатли айрим фуқаролар ва давлат органлари маъмурий орган қарорини ҳақиқий эмас ва унинг мансабдор шахси ҳаракатини (ҳаракатсизлигини) қонунга хилоф деб топиш тўғрисидаги ариза (шикоят) билан, башарти бу қарор, ҳаракат (ҳаракатсизлик) туфайли унинг:

ҳуқуқлари ва қонун билан қўриқланадиган манфаатлари бузилган;

ҳуқуқлари, эркинликларини амалга ошириш ва қонуний манфаатларини амалга оширишда тўсқинлик яратилган;

зиммасига қонунга хилоф равишда бирор-бир мажбурият юклатилган;

у ёки бу соҳадаги фаолиятини амалга ошириш учун бошқа тўсқинлик яратилган деб ҳисобласа, судга мурожаат қилишга ҳақли.

Бундай оммавий муносабатлар асосан уй-жой низолари билан боғлиқ ҳисобланди.

Бизга маълумки, ҳар ким уй-жойли бўлиш ҳуқуқига эга, ҳеч ким суднинг қарорисиз ва қонунга зид тарзда уй-жойидан маҳрум этилиши мумкин эмас,   
уй-жойидан маҳрум этилган мулкдорга уй-жойнинг қиймати ҳамда у кўрган зарарларнинг ўрни қонунда назарда тутилган ҳолларда ва тартибда олдиндан ҳамда тенг қийматда қопланиши таъминланиши белгиланган.

Уй-жой қонунчилиги нормаларига риоя қилиш фуқаролар, шунингдек, уй-жой фондини ҳисобга олиш, сақлаш, фойдаланиш ва таъмирлашни таъминлаш ваколати юклатилган давлат органлари, корхоналар, муассаса   
ва ташкилотларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишнинг муҳим шартларидан бири ҳисобланади.

Бу борадаги фуқаролар маҳаллий давлат ҳокимияти ва ижарага берувчилар билан боғлиқ ҳаракатларидан норози бўлганда Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий суд ишларини юритиш тўғрисидаги кодексида белгиланган тартибда тегишли шикоят билан судга мурожаат қилишлари мумкин.

Фуқароларнинг уй-жой шароитларини яхшилаш, ёрдамчи хоналарни қайта қуриш ва ўзгартиришга розилик бериш масалаларини ҳал қилиш маҳаллий давлат ҳокимияти органи ва ижарага берувчиларнинг ваколатига тегишли масалалар юзасидан судларга мурожаат қилишлари мумкин.

Уй-жой қонунчилиги билан тартибга солинадиган муносабатларга асосан:

-хусусий ва давлат уй-жой фондларига қарашли турар-жойларни ижарага берувчи ҳамда ижарага олувчилар, ўртасидаги уй-жой муносабатлари бўйича вужудга келган низолар;

-уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи билан фуқаролар ўртасидаги келиб чиқадиган низолар;

-давлат уй-жой фондининг турар-жойига берилган ҳужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги низолар;

-ижара шартномасини ўзгартириш ва бекор қилиш тўғрисидаги низолар;

-фуқаролик ҳуқуқ ва мажбуриятларидан келиб чиқадиган уй-жой низолари;

-ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан вужудга келадиган низолар киради.

Бундай низолар кўрилганида уй-жойнинг ҳуқуқий ҳолатини, унинг хусусий ёки давлат уй-жой фондига тегишлилиги аниқланади.

Уй-жой кодексининг 8-моддасида уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларидан иборатлиги юзасидан тушунча берилган.

**Ушбу қоидага кўра хусусий уй-жой фондига қуйидагилар киради:**

-фуқароларнинг мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибдаги турар-жой бинолари, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда сотиб олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой ҳамда уй-жой қурилиш кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ миқдорда тўланган квартиралар, ҳадя, айирбошлаш шартномалари ҳамда мерос ҳуқуқи ва Ўзбекистон Республикаси ФКнинг   
187-моддаси асосида олинган квартиралар ва уйлар);

-хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ҳамда уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки ким ошди савдосида ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда (олди-сотди, ҳадя, мерос, ва ҳ.к. шартномалар) олинган квартиралар ва уйлар.

**Давлат уй-жой фондига қуйидагилар киради:**

-маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган уй-жойлар фонди;

-маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, хусусий, муниципал уй-жой фондидан олиб уларнинг балансига берилган фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқисиз ижара шартномалари асосида фойдаланилаётган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди;

-давлат корхоналари, муассаса ва ташкилотларнинг тўла хўжалик юритувида ёки оператив бошқарувида бўлган идорага қарашли бўлган уй-жой фонди.

**Уй-жой тўғрисидаги қонунчилик фуқаролар, юридик шахслар, давлат бошқарув органлари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қуйидаги масалалар бўйича муносабатларини тартибга солади:**

-турар жойларга мулк ҳуқуқи, эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқининг юзага келиши, амалга оширилиши, ўзгариши ҳамда бекор бўлиши;

-уй-жой фондини ҳисобга олиш;

-уй-жой фондини сақлаш, қараш ва таъмирлашни таъминлаш;

-фуқароларнинг уй-жой ҳуқуқларига риоя этилиши ва уй-жой фондидан мақсадли фойдаланиш устидан назорат қилиш.

**Уй-жойдан фойдаланиш, тасарруф этиш, эгалик қилиш билан боғлиқ масалалари билан боғлиқ оммавий-ҳуқуқий низолар**

Уй-жойдан фойдаланиш, тасарруф этиш, эгалик қилиш билан боғлиқ масалалари билан боғлиқ оммавий-ҳуқуқий низолар асосан қуйидаги ариза талаблари асосида кўрилмоқда:

- ҳоким қарорларини ҳақиқий эмас деб топиш;

- Давлат кадастрлар палатаси томонидан кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказилганлигини ҳақиқий эмас деб топиш;

- Давлат кадастрлар палатаси томонидан ер участкасининг кадастр паспортини расмийлаштириб берилишида ҳамда реестрдан кўчирма берилишида ифодаланган хатти-ҳаракатларини қонунга хилоф деб топиш;

- Давлат кадастрлар палатаси томонидан ер майдонига кадастр паспорти тайёрлашни ва ҳоким қарорини давлат рўйхатидан ўтказишни рад этишда ифодаланган ҳаракатларини қонунга хилоф деб топиш;

- Давлат кадастрлар палатаси томонидан кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш соҳасидаги ариза ва шикоятларни кўриб чиқиш бўйича бошқармада доимий фаолият кўрсатувчи комиссиянинг қарорини ҳақиқий эмас деб топиш;

- Қурилиш бош бошқармасининг нотурар жойнинг эскиз лойиҳасининг бош режада йўл қўйилган техник хатони ўзгартирилган лойиҳани келишишни рад этганликда ифодаланган ҳаракатини қонунга хилоф деб топиш ва тегишли мажбурият юклаш;

-Қурилиш бошқармаси мансабдор шахсларининг Архитектура-режалаштириш топшириғини ишлаб чиқишни рад этишда ифодаланган хатти-ҳаракатларини қонунга хилоф деб топиш ва Архитектура-режалаштириш топшириғини ишлаб чиқиш мажбуриятини юклаш;

-Қурилиш бошқармасининг хулосасини ҳақиқий эмас деб топиш;

-Қурилиш бош бошқармасининг рухсатномасини ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги аризалар.

Маъмурий судлар томонидан 2023-2024 йилларда уй-жой, бино-иншоотлар билан боғлиқ кўрилган оммавий низолар статистик маълумотни қуйидаги жадвалда кўриш мумкин.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Давр** | **Жами кўрилган** | **Қаноатлантирилган** | **Рад қилинган** | **Кўрмасдан қолдирилган** | **Иш юритиш тугатилган** |
| 2023 йил | 798 | 281 | 407 | 51 | 59 |
| 2024 йил | 777 | 272 | 390 | 35 | 80 |
| **Жами** | **1575** | **553** | **797** | **86** | **139** |

Бундай тоифадаги ишларни кўришда нималарга эътибор бериш кераклигини қуйидаги мисолларда кўриш мумкин.

Аризачилар туман ҳокимининг 2017 йилдаги қарорини ҳақиқий эмас деб топишни сўраганлар.

Туман ҳокимининг 2016 йилдаги “Қурилиш ва таъмирлаш ишлари тугалланган бино ва иншоотларни фойдаланишга қабул қилиш Давлат ҳайъатининг далолатномасини тасдиқлаш тўғрисида”ги қарори билан 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7-рақамли кўп қаватли турар жой бинолари, қозонхона, насос биноси, қоровулхона биноларига нисбатан давлат далолатномаси тасдиқланиб, мазкур мулкларга жамиятнинг мулк ҳуқуқи эътироф этилган.

Низолашилаётган қарор билан туман ҳокимининг 2016 йилдаги қарорига ўзгартириш киритилиб, “Қурилиши тугалланган 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7-рақамли **мансарда қаватли** кўп қаватли турар жой бинолари ҳамда қозонхона, насос биноси, қоровулхона биноларига нисбатан жамиятнинг мулк ҳуқуқи эътироф этилган” деб  ўқилиши белгиланган.

Ваҳоланки, 2018 йил 24 майгача амалда бўлган Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 2 июлдаги 184-сон [қарори](javascript:scrollText()) билан тасдиқланган Низом талабларига кўра, уй-жойни реконструкция қилиш учун рухсатномалар олиш ва ваколатли органларда лойиҳаларни келишиш лозим бўлган.

Бироқ, жамият 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7-рақамли кўп қаватли турар жой биноларини реконструкция қилиш орқали мансарда қаватини қуриши учун рухсатнома олмаган, ваколатли органлар орқали лойиҳаларни келишмаган, бундай ҳужжатлар расмийлаштирилмаган ҳамда амалда мавжуд бўлмаган мулк объектига, яъни мансарда қисмига мулк ҳуқуқини эътироф этиб хатоликка йўл қўйилган. Шу сабабли, ариза талаби қаноатлантирилган.

Аризачилар судга ариза билан мурожаат қилиб, жавобгар Давлат кадастрлар палатаси вилояти бошқармасига нисбатан фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларини кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш соҳасидаги ариза ва шикоятларни кўриб чиқиш бўйича бошқармада доимий фаолият кўрсатувчи комиссиянинг қарорини ҳақиқий эмас деб топишни сўраган.

“Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида”ги 2022 йил 28 ноябрдаги ЎРҚ-803-сонли Ўзбекистон Республикаси Қонуни 27-моддасига кўра, Давлат реестрига киритилган ёзувлар Комиссиянинг ёки суднинг қарорига кўра бекор қилинади.

Техник хатони тузатиш натижасида давлат реестрига киритилган ўзгартишлар Комиссиянинг ёки суднинг қарорига кўра бекор қилинади.

Суд томонидан давлат реестридаги ёзувнинг бекор қилиниши ва (ёки) кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларнинг ҳақиқий эмас деб топилиши кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш билан боғлиқ бўлган юридик оқибатларни бекор қилиш учун асос бўлади.

Аризачиларнинг бирига турар жой ҳоким қарорига асосан тегишли бўлиб, турар жойни бир қисмини иккинчи аризачига (ўғлига) ҳадя шартномасига асосан ҳадя қилган.

Турур жойларга нисбатан 2017 йил ва ҳадя шартномасига асосан   
2021 йилда давлат рўйхатидан ўтказилиб, кадастр паспортлари берилган бўлган.

Учинчи шахс томонидан сотиб олинган турар жойнинг ер участкасининг 600 кв.метр қисми аризачиларнинг номига ноқонуний расмийлаштирилганлиги асосида қилган мурожаати Давлат кадастрлар палатаси “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатидан ўтказиш соҳасидаги аризалар ва шикоятларни кўриб чиқиш бўйича доимий фаолият юритувчи комиссия” томонидан кўриб чиқилиб, низоли масала суд тартибда ҳал этилиши, ушбу ҳолат бўйича судга мурожаат қилиш ҳуқуқи мавжудлиги асосида комиссиянинг 2-сонли баёнига асосан рад этилган.

Такроран учинчи шахс томонидан мазкур комиссияга қилган мурожаатига кўриб чиқилиб, комиссиянинг 7-сонли баёни билан аризачиларнинг номига расмийлаштирилган кадастр паспортлари бекор қилинган ҳамда комиссиянинг   
2-сонли баёни ҳам бекор қилинган.

“Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида”ги 2022 йил 28 ноябрдаги ЎРҚ-803-сонли Ўзбекистон Республикаси Қонуни 68-моддасининг еттинчи қисмида комиссия қарори кўчмас мулкка бўлган ҳуқуққа нисбатан янгидан очилган ҳолатлар асосида қайта кўриб чиқилиши мумкинлиги кўрсатилган бўлиб, лекин комиссия томонидан айни бир мурожаат такроран кўриб чиқилиши назарда тутилмаган.

Шундай бўлса-да, комиссия учинчи шахснинг мурожаатини қонунчиликка зид равишда такроран айни шу комиссия аъзолари томонидан кўриб чиқилган.

Шу боис, судлар томонидан ариза талаблари қаноатлантирилган.

**Яна бир мисол,** аризачи судга ариза билан мурожаат қилиб, Давлат кадастрлари палатаси мансабдор шахсларининг ер майдонига кадастр паспорти тайёрлашни ва шаҳар ҳокимининг қарорини давлат рўйхатидан ўтказишни рад этишда ифодаланган ҳаракатларини қонунга хилоф деб топишни сўраган.

Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 июндаги 389-сон [қарори билан тасдиқланган](javascript:scrollText()) “Кўчмас мулк объектларига кадастр йиғмажилдини тайёрлаш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 11-бандига кўра, кўчмас мулк объектига кадастр йиғмажилдини тайёрлаш ва кадастр паспортини расмийлаштиришни рад этиш учун қуйидагилар асос бўлади:

туман (шаҳар) филиалида ушбу кўчмас мулк объектининг мансублиги масаласида низолар борлигидан далолат берувчи суд ҳужжатларининг мавжудлиги;

ваколатли орган томонидан кўчмас мулк объектига тақиқ ёки хатлов қўйилганлиги;

тақдим этилган ҳужжатларда нотўғри, қарама-қарши ёки бузилган маълумотлар аниқланиши;

туман (шаҳар) филиалида ушбу ер участкаси қонунчилик ҳужжатларида белгиланган тартибда олиб қўйилганлиги ҳақидаги маълумотларнинг мавжудлиги;

ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг қонунчилик ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда ва тартибда бекор қилинганлиги;

ариза берувчи давлат хизматидан фойдаланишдан бош тортганлиги;

кўчмас мулк объектида ўлчов ишларини олиб борилишига, шу жумладан, кўчмас мулк объектига кириш имкони йўқлиги (фойдаланиб келаётган шахслар томонидан бино ва иншоотга, ер участкасига киришга қаршилик қилиш).

Аризачига тегишли 1-хонадонга туташ бўлган 2-хонадон хусусий корхонасига тегишли бўлган.

Шаҳар ҳокимининг 2021 йил 20 апрелдаги 272-қарорига асосан хусусий корхонага 2-хонадондаги бино-иншоотларни бузиб, ўрнига тўққиз қаватли, мансардали, биринчи қаватида савдо ва маиший хизмат кўрсатиш, қолган қаватларида турар жой биноси қуришга, шунингдек, туташ ҳудудни ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштиришга рухсат берилган.

Давлат кадастрлари палатаси маълумотномасига кўра, аризачига тегишли 1-хонадон тўлиқ бузиб ташланган, шунингдек, хусусий корхонаси бугунги кунда 2-хонадон ўрнига тўққиз қаватли турар жой биносини қуриб битказиб, 2022 йил 13 апрелда 105-сонли Қурилиши битказилган биноларни фойдаланишга қабул қилиш далолатномаси асосида фойдаланишга қабул қилиниб, белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилган ҳамда туташ ҳудудлар ободонлаштирилган.

Бундан ташқари, вилоят қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги бошқармасининг маълумотномасида, 1-хонадон ҳудудида лойиҳа-смета ҳужжатларисиз енгил типдаги айвон иншоотлари жойлаштирилганлиги маълум қилинган.

Вилоят қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги бошқармасининг маълумотномасида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2011 йил   
15 ноябрдаги ПҚ-164-сонли қарорига мувофиқ шаҳарнинг бош режаси ишлаб чиқилганлиги, бош режага кўра, низоли ер майдонининг бир қисми қизил чизиқ ҳудудига тўғри келиши қайд этилган.

Шу сабабли, судлар томонидан ариза қаноатлантирилмаган.

Давлат кадастрлар палатаси томонидан кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш соҳасидаги ариза ва шикоятларни кўриб чиқиш бўйича бошқармада доимий фаолият кўрсатувчи комиссиянинг қарорини ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги оммавий ҳуқуқий низо юзасидан қуйидаги **мисолда кўриш** мумкин.

Аризачи туман ҳокимининг 2022 йил 28 июндаги “Тумани ҳудудидаги   
ер участкаларини тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириши учун электрон онлайн аукционга жойлаштириш тўғрисида”ги қарорининг ўзига оид қисмини ҳақиқий эмас деб топишни сўраган.

Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги 71-сон [қарори билан тасдиқланган](javascript:scrollText()) 2-Илова “Тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун ер участкаларини мулк ҳуқуқи ва ижара ҳуқуқи асосида электрон онлайн-аукцион орқали реализация қилиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг   
10-бандига кўра, Туман (шаҳар) қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги бўлими Давактив агентлигининг ҳудудий бошқармаси ва филиал билан биргаликда 10 иш кунида ҳудудлар ва аҳоли пунктлари мастер-режа ва шаҳарсозлик ҳужжатлари асосида туман (шаҳар) ҳокимликлари номига давлат рўйхатидан ўтказилган қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган бўш ер участкаларида тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолияти учун бериш мумкин бўлган ер участкалари бўйича таклифларни тайёрлайди ва «Yerelektron» ААТга киритади.

Туман (шаҳар) қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги бўлими «Yerelektron» ААТда таклиф ишлаб чиқилаётган ер участкасининг чегарасини белгилайди, ер участкасидан фойдаланишнинг рухсат берилган турларини белгилайди, ер участкасида қурилишга рухсат берилган ёки тақиқланган объектлар турлари рўйхати тузади, белгиланган мақсади   
ва турларини белгилайди, ер участкаси бўйича ёки ундан фойдаланишга нисбатан мавжуд чекловларни, ҳудудлар ва аҳоли пунктларининг шаҳарсозлик ҳужжатлари асосида ер участкасининг ҳуқуқ турини белгилайди ҳамда шаҳарсозлик чекловлари қўйилган ҳолда фойдаланиш бўйича асосланган таклифларни ер танлаш материалларини тайёрлаш учун филиалга юборади.

Ҳудудлар ва аҳоли пунктларининг шаҳарсозлик ҳужжатлари мавжуд бўлмаган ҳолатларда ишлаб чиқилган ер участкалари бўйича таклифлар туман (шаҳар) қурилиш бўлими томонидан тегишли ҳудудий архитектура ва шаҳарсозлик кенгаш билан келишилади.

Кенгашлар уларга сўров келиб тушган кундан бошлаб беш иш кунидан кечиктирмасдан навбатдаги мажлисда ҳар бир ер участкаси бўйича материалларни кўриб чиқади. Кўриб чиқиш натижалари бўйича:

ижобий хулоса берилганда, Кенгаш қарори у қабул қилингандан кейинги иш кундан кечиктирмасдан филиалга юборилади;

салбий хулоса берилганда ушбу ер участкасининг маълумотларига   
бу тўғрисида маълумот киритилади.

Ушбу Низом қоидаларига риоя қилиб, туман қурилиш бўлими тегишли ҳужжатларни “Yerelektron” автоматлаштирилган ахборот тизимига юклаш учун, туман ҳокимлигига тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолияти бериш ҳақида таклиф киритган.

Туман ҳокимлиги ушбу таклифга асосан кадастр йиғмажилдини расмийлаштириш учун буюртма шакллантириб, 2022 йил 25 майда электрон ҳужжат алмашинуви йўли билан Кадастрлар палатаси туман филиалига юборган.

Кадастрлар палатаси туман филиали кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг давлат реестри маълумотлари асосида буюртмада белгиланган ер участкасининг бўш эканлигини аниқлаб, ер танлаш материалларини “Yerelektron” ААТга юклаган.

Юқорида қайд этилган Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил   
14 февралдаги 71-сонли Қарорида белгиланган барча талаблар бажарилган ҳамда тегишли ташкилотлардан ижобий хулосалар олинган ва келишилгандан сўнг, Кадастрлар палатаси туман филиали кадастр йиғмажилдини тайёрлаб, туман ҳокимлигига юборган.

Шундан сўнг, тумани ҳокимининг низолашилаётган қарори билан туманнинг ер участкалари электрон онлайн-аукцион савдоларига чиқарилган.

Электрон онлайн-аукцион савдолар якуни бўйича фуқаро ғолиб деб топилган ва ер участкаларини ижарага олиш юзасидан шартномалар тузилган.

Аризада талабларининг асоси сифатида низоли ер участкасида   
кўп қаватли офис биносининг қурилиши натижасида кириш йўли тадбиркор томонидан кўчирилиши режалаштирилганлиги, янги қуриладиган йўл икки томондан кўп қаватли бинолар орасидан ўтказилиши кўзда тутилганлиги, бу ҳолат бинога киришда қийинчиликлар келтириб чиқариши, юзага келадиган фавқулодда авария ҳолатларини бартараф этишда тўсқинлик қилиши каби важлар келтирилган.

Бироқ, туман ҳокимининг қарор қонун нормаларига риоя қилинган ҳолда қабул қилинганлиги сабабли, ариза қаноатлантирилмаган.

Маъмурий судлар томонидан кўрилган ишларнинг асосий қисмини уй-жойга мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги туман ҳокимларини **қарорларни ҳақиқий эмас деб топиш** ҳақидаги низолар ташкил этади.

Хусусан, прокурор давлат ва жамият манфаатида судга ариза билан мурожаат қилиб, туман ҳокимининг қарорини ҳақиқий эмас деб топишни сўраган.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 21 июндаги 461-сон [қарори](javascript:scrollText()) билан тасдиқланган 1-илова “Кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акцияси доирасида кўчмас мулкларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 1-бандига кўра, жисмоний шахсларнинг қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида ёки иморат қуриш учун рухсатнома олмасдан қурилган якка тартибдаги уй-жойига нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тартибини белгиланган.

Мазкур Низом асосида қабул қилинган низолашилаётган туман ҳокимининг 2018 йилдаги қарори билан “Кўчмас мулкка нисбатан ҳуқуқни эътироф этиш” ишларини ташкил қилиш бўйича туман комиссиясининг далолатномаси тасдиқланган.

Мазкур комиссия далолатномасида 0,08 гектар ер участкасидаги ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан учинчи шахснинг эгалик ҳуқуқи эътироф этилиши мумкинлиги кўрсатилган.

Бироқ, бундан тўққиз йил аввал ушбу ер участкасидаги қурилган иморатга нисбатан туман ҳокимининг 2009 йилдаги қарорига асосан учинчи шахснинг отасига мулк ҳуқуқи эътироф этилган бўлган.

Бундан кўринадики, “Кўчмас мулкка нисбатан ҳуқуқни эътироф этиш” ишларини ташкил қилиш бўйича туман комиссияси эгалик ҳуқуқи мавжуд бўлган бино-иншоотларга такроран эгалик ҳуқуқи эътироф этилишига рухсат берган.

Низолашилаётган қарор билан эгалиги мавжуд 0,08 гектар ер участкасидаги бино иншоотлардан ташқари қўшимча 0,07 гектар ер участкасига, жами 0,15 гектар ер участкасига эгалик ҳуқуқи эътироф этилган.

0,15 гектар ер участкасида эса ўзбошимчалик билан қурилган бино иншоотлар ва бу ер участкасига нисбатан комиссиянинг хулосаси мавжуд бўлмаган ва бу ер участкаси юқори кучланишли электр тармоғининг тагида жойлашган. Шунга кўра, ариза талабларини қаноатлантириш ҳақида қарор қабул қилинган.

Ер участкалари давлат ёки жамият эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда, мулкдорларга уларнинг танлови бўйича ва тарафлар келишувига кўра, уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган саҳндаги, барча қулайликлари бўлган, аввалгисига тенг қимматли бошқа турар жой мулк қилиб берилади ҳамда дов-дарахтларнинг бозор қиймати тўланади ёхуд бузилаётган уй (квартира), бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг бозор қиймати, шунингдек, ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати тўлиқ ҳажмда тўланади. Бузилаётган уйнинг (квартиранинг) ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати берилаётган уй-жойнинг ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қийматидан ортиқ бўлган тақдирда, бу фарқ мулкдорга компенсация қилиниши лозим, берилаётган уй-жойнинг ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати бузилаётган уйнинг (квартиранинг) ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қийматидан ортиқ бўлган тақдирда эса, ушбу фарқ мулкдор томонидан қайтарилиши талаб этилмайди.

Ишни кўришда ишнинг ҳақиқий ҳолатини, тарафларнинг ҳуқуқ   
ва мажбуриятларини ҳар томонлама тўлиқ ва холисона ўрганиб чиқиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Маъмурий суд ишларини юритиш тўғрисидаги кодексининг тегишли моддаларида баён этилган ҳаракатларни амалга оширилганида, тарафлар ёки уларнинг вакилларини мазкур низога оид барча далил ҳамда эътирозларини ўрганиб чиқиш лозим.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар-жойлар фуқароларга уй-жой майдонининг ижтимоий нормасига мувофиқ ажратилади.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 42-моддасига мувофиқ уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимиятлари томонидан бир киши ҳисобига ўн олти квадрат метрдан кам бўлмаган умумий майдон ҳажмида, кресло-араваларда ҳаракатланаётган ногиронлар учун эса йигирма уч квадрат метрдан кам бўлмаган ҳажмда белгиланади. Эр-хотиндан ташқари турли жинсга мансуб шахслар бир хонага ёки бир хонали квартирага киритилишига йўл қўйилмаслик мақсадида давлат уй-жой фондидан уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан ортиқча турар-жой берилиши мумкин.

Қўшимча уй-жой майдони олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқароларга уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан ортиқча қўшимча уй-жой майдони бир хона тарзида ёки ўн саккиз квадрат метрли умумий майдон миқдорида берилиши лозим.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 43-моддаси талабига мувофиқ корхона, муассаса, ташкилотлар томонидан маҳаллий давлат ҳокимияти органларига берилган муниципал ва идоравий уй-жой фонди уйларида бўшаётган турар-жойлар, шунингдек, бу идораларнинг улушли иштирок этиш тартибида топширилган маблағларига қурилган уйларда бўшаётган турар-жойлар биринчи навбатда ушбу корхона, муассаса, ташкилотларнинг уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган ходимларга кўчиб кириш учун берилади.

Ушбу қонун талабларига риоя қилинмаган ҳолда берилган ордер ҳокимият, корхона, ташкилот ва муассасаларнинг аризаси бўйича ҳақиқий эмас деб топилади.

Бундай тоифадаги ишларни кўришда моддий ҳуқуқ нормалари бўлиб,  Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси, Уй-жой кодекси,   
Ер кодекси, Фуқаролик кодекси, Шаҳарсозлик кодекси, Олий суд Пленумининг   
14, 22, 24-сонли қарорлари ва бошқа шу йўналишда қабул қилинган норматив ҳужжатлар ҳисобланади.

**Д.Абдукахарова**